



АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ
Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г. Краснодар
28 ноября 2017 года

Дело № А32-42327/2017

Резолютивная часть решения объявлена 24.11.2017 года
Решение в полном объеме изготовлено 28.11.2017 года

Арбитражный суд Краснодарского края в составе: судьи Шкира Д.М.
при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Поповской А.И.
рассмотрел в судебном заседании дело по заявлению
Департамента по надзору в строительной сфере Краснодарского края, г. Краснодар
(ИНН 2308113667, ОГРН 1052303716772)
к обществу с ограниченной ответственностью «Юг-Стройка», г. Сочи
(ИНН 2320201415, ОГРН 1122366005960)

о приостановлении деятельности,

при участии в предварительном судебном заседании:
от заявителя: Чувалджян Д.А. – доверенность от 16.05.2017 № 69-6596/1704;
от заинтересованного лица: не явился, извещен,

УСТАНОВИЛ:

Департамент по надзору в строительной сфере Краснодарского края, г. Краснодар (далее – заявитель, административный орган) обратился в Арбитражный суд Краснодарского края с заявлением к обществу с ограниченной ответственностью «Юг-Стройка», г. Сочи (далее – общество) о приостановлении на 12 месяцев с момента вступления в законную силу решения суда по настоящему делу осуществления обществом деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а именно:

- Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой по ул. Солнечной 18/15 в г. Краснодаре, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0141008:249;

- Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой по ул. Монтажных, 1/2 в г. Краснодаре, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0202001:70;

- Многоэтажный жилой комплекс «Мир» на участке по ул. Западный обход в г. Краснодаре, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0118001:2960.

Представитель заявителя в судебном заседании на удовлетворении заявленных требований настаивал, поддержал доводы, изложенные в заявлении. Так указал, что

задержана передача объектов долевого строительства, направление денежных средств участников долевого строительства в общей сумме 228 125 655,30 рубля на цели, не связанные со строительством объекта, неоднократное привлечение к административной ответственности, невнесение соответствующих изменений в проектные декларации, привлечение денежных средств участников долевого строительства до государственной регистрации договоров об участии в долевом строительстве.

Представитель заинтересованного лица в судебное заседание не явился, о времени и месте судебного заседания извещен надлежащим образом, отзыв в материалы дела не представил.

В судебном заседании объявлялся перерыв до 10.00 часов 24.11.2017. После перерыва судебное заседание продолжено в отсутствие представителя заинтересованного лица в порядке статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Суд, заслушав представителя заявителя, изучив в совокупности все представленные заявителем доказательства в обоснование своих требований и возражений, счел заявленные требования подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии с частью 2 статьи 23 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляются в соответствии с настоящим Федеральным законом уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого осуществляется данное строительство (далее - контролирующий орган).

Из материалов дела следует, что общество осуществляет деятельность в области долевого строительства и привлекает денежные средства участников долевого строительства, в соответствии с Законом о долевом строительстве, что подтверждается следующим.

Общество с ограниченной ответственностью «Юг-Стройка» (ранее общество с ограниченной ответственностью «Остринский») под руководством генерального директора Хохлова А.В. осуществляет строительство следующих объектов.

1. Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой по ул. Солнечной 18/15 в г. Краснодаре, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0141008:249.

Разрешение на строительство от 16.02.2015 № RU23306000-3876-р, продлено до 30.05.2018.

Земельный участок с кадастровым номером 23:43:0141008:249 находится в пользовании застройщика на основании договора аренды от 24.06.2010 № 7700001577.

Проектная декларация по объекту строительства от 02.03.2015 размещена в сети Интернет по адресу <http://www.ostrinsky.com>.

Первый договор участия в долевом строительстве зарегистрирован в управлении Росреестра по Краснодарскому краю 02.04.2015.

2. Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой по ул. Монтажников, 1/2 в г. Краснодаре, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0202001:70.

Разрешение на строительство от 10.04.2015 № RU23306000-3943-р, продлено до 30.07.2018.

Земельный участок с кадастровым номером 23:43:0202001:70 находится в собственности застройщика на основании свидетельства о государственной регистрации права от 29.04.2015 № 23-23/001-23/001/807/2015-2635/2.

Проектная декларация по объекту строительства от 28.04.2015 размещена в сети Интернет по адресу <http://www.ostrinsky.com>.

Первый договор участия в долевом строительстве зарегистрирован в управлении Росреестра по Краснодарскому краю 28.05.2015.

3. Многоэтажный жилой комплекс «Мир» на участке по ул. Западный обход в г. Краснодаре, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0118001:2960.

Разрешение на строительство от 12.12.2014 № RU23306000-3795-р, продлено до 12.12.2020.

Земельный участок с кадастровым номером 23:43:0118001:2960 находится в собственности застройщика на основании свидетельства о государственной регистрации права от 27.08.2014 № 23-23-01/2591/2014-2.

Проектная декларация по объекту строительства от 25.12.2015 размещена в сети Интернет по адресу <http://www.ostrinsky.com>.

Первый договор участия в долевом строительстве зарегистрирован в управлении Росреестра по Краснодарскому краю 14.07.2015.

Согласно пункту 6 части 6 статьи 23 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» контролирующий орган, осуществляющий контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости вправе ежеквартально получать от застройщика отчетность об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе об исполнении своих обязательств по договорам, по формам и в порядке, которые установлены уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

В силу пункта 2 статьи 1 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» привлечение денежных средств граждан, связанное с возникающим у граждан правом собственности на жилые помещения в многоквартирных домах, которые на момент привлечения таких денежных средств граждан не введены в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности (далее - привлечение денежных средств граждан для строительства), допускается только:

- 1) на основании договора участия в долевом строительстве;
- 2) путем выпуска эмитентом, имеющим в собственности или на праве аренды, праве субаренды земельный участок и получившим в установленном порядке разрешение на строительство на этом земельном участке многоквартирного дома, облигаций особого вида - жилищных сертификатов, закрепляющих право их владельцев на получение от эмитента жилых помещений в соответствии с законодательством Российской Федерации о ценных бумагах;
- 3) жилищно-строительными и жилищными накопительными кооперативами в соответствии с федеральными законами, регулирующими деятельность таких кооперативов.

В соответствии с частью 2 статьи 3 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» право на привлечение денежных средств граждан для строительства (создания) многоквартирного дома с принятием на себя обязательств, после исполнения которых, у гражданина возникает право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) многоквартирном доме, имеют отвечающие требованиям Закона о долевом строительстве застройщика на основании договора участия в долевом строительстве.

Частью 3 статьи 4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» установлено, что договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Согласно статье 17 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» договор и (или) уступка прав требований по договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, для строительства которых привлекаются денежные средства в соответствии с данным договором, в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Согласно пункту 1 статьи 3 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» право на привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства многоквартирного дома застройщик приобретает только после получения в установленном порядке разрешения на строительство, опубликования, размещения и (или) представления проектной декларации в соответствии с данным Федеральным законом и государственной регистрации застройщиком права собственности на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых будут входить объекты долевого строительства, или договора аренды такого земельного участка.

Правом на привлечение денежных средств граждан для строительства (создания) многоквартирного дома с принятием на себя обязательств, после исполнения, которых у гражданина возникает право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) многоквартирном доме, имеют отвечающие требованиям Закона № 214-ФЗ застройщики на основании договора участия в долевом строительстве.

Согласно пункту 9 части 6 статьи 23 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» контролирующий орган вправе направлять лицам, осуществляющим привлечение денежных средств граждан для строительства, предписания об устранении нарушений Закона о долевом строительстве, нормативных правовых актов Президента Российской Федерации, нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации, нормативных правовых актов уполномоченного органа и устанавливать сроки устранения таких нарушений.

Как следует из материалов дела, общество в нарушение части 2 статьи 3 и части 3 статьи 4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» осуществило привлечение денежных средств гражданина, связанное с возникающим у гражданина правом собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, который на момент такого привлечения не введен в эксплуатацию, в нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве (до заключения (государственной регистрации) договора участия в долевом строительстве).

Административный орган вынес постановления о назначении административного наказания от 23.05.2017 № 46-вп/2017/229, от 23.05.2016 № 46-вп/2017/230 по части 1 статьи 14.28 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях в виде штрафа в размере 500 000 рублей по каждому.

Согласно частям 4, 6 статьи 19 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» застройщик обязан внести в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию, в течение трех рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений.

Изменения, указанные в частях 4 и 5 настоящей статьи, подлежат размещению на официальном сайте застройщика и направляются застройщиком в уполномоченный орган

исполнительной власти субъекта Российской Федерации, указанный в части 2 статьи 23 настоящего Федерального закона, с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи путем заполнения электронной формы проектной декларации с внесенными изменениями на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", указанном в части 2 настоящей статьи, в течение пяти рабочих дней со дня внесения изменений в проектную декларацию. Такие изменения подлежат направлению застройщиком в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, указанный в части 2 статьи 23 настоящего Федерального закона.

В силу пунктов 1, 5 части 1 статьи 20 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» информация о застройщике должна содержать информацию:

1) о фирменном наименовании (наименовании) застройщика, месте нахождения застройщика, режиме его работы, номере телефона, адресе официального сайта застройщика и адресе электронной почты, фамилии, об имени, отчестве (если имеется) лица, исполняющего функции единоличного исполнительного органа застройщика, а также об индивидуализирующем застройщика коммерческом обозначении, если застройщик планирует использовать такое коммерческое обозначение в рекламе, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства;

5) о членстве застройщика в саморегулируемых организациях в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства и о выданных застройщику свидетельствах о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, а также о членстве застройщика в иных некоммерческих организациях (в том числе обществах взаимного страхования, ассоциациях), если он является членом таких организаций и (или) имеет указанные свидетельства.

Согласно пунктам 1, 2, 6-9, 13 части 1 статьи 21 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» информация о проекте строительства одного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости либо нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство (далее - проект строительства), должна соответствовать документации по планировке территории (за исключением случаев, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации допускается строительство указанных объектов недвижимости при отсутствии документации по планировке территории), проектной документации и содержать информацию:

1) о видах строящихся в рамках проекта строительства объектов капитального строительства, о виде договора, для исполнения которого застройщиком осуществляется реализация проекта строительства (в случае заключения такого договора), в том числе договора, предусмотренного законодательством о градостроительной деятельности, о лицах, выполнивших инженерные изыскания, архитектурно-строительное проектирование, о результатах экспертизы проектной документации и результатах инженерных изысканий, о результатах государственной экологической экспертизы, если требование о проведении таких экспертиз установлено федеральным законом, а также коммерческое обозначение, индивидуализирующее объект (группу объектов) капитального строительства (в случае строительства многоквартирных домов - наименование жилого комплекса), если застройщик планирует использовать такое коммерческое обозначение (наименование жилого комплекса) в рекламе, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства;

2) о разрешении на строительство (дата, номер, срок действия, наименование органа, выдавшего разрешение на строительство);

6) о планируемом подключении (технологическом присоединении) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения, размере платы за такое подключение и планируемом подключении к сетям связи;

7) о количестве в составе строящихся (создаваемых) в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости жилых помещений и нежилых помещений, а также об их основных характеристиках (за исключением площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас в жилом помещении), о наличии и площади частей нежилого помещения;

8) о составе общего имущества в строящемся (создаваемом) в рамках проекта строительства многоквартирном доме (перечень помещений общего пользования с указанием их назначения и площади, перечень технологического и инженерного оборудования, предназначенного для обслуживания более чем одного помещения в данном доме);

9) о примерном графике реализации проекта строительства, включающем информацию об этапах и о сроках его реализации, в том числе предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящихся (создаваемых) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

13) о размере полностью оплаченного уставного капитала застройщика.

Как следует из материалов дела, в отношении объектов долевого строительства Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой по ул. Солнечной 18/15 в г. Краснодаре, Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой по ул. Монтажников, 1/2 в г. Краснодаре не представлены в ходе проверки и не опубликованы в сети Интернет по адресу <http://www.ostrinsky.com> изменения в проектные декларации, а именно:

- об адресе официального сайте застройщика и адресе электронной почты, фамилии, имени, отчестве (если имеется) лица, исполняющего функции единоличного исполнительного органа застройщика, а также об индивидуализирующем застройщика коммерческом обозначении, если застройщик планирует использовать такое коммерческое обозначение в рекламе, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства;

- о членстве застройщика в СРО Ассоциация «Объединение строителей Топливо-Энергетического комплекса» свидетельство от 25.05.2016 № 1906.02-2016-2320201415-С238;

- о лицах, выполнивших инженерные изыскания, архитектурно-строительное проектирование, о результатах экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, а также коммерческое обозначение, индивидуализирующее объект (группу объектов) капитального строительства (в случае строительства многоквартирных домов – наименование жилого комплекса), если застройщик планирует использовать такое коммерческое обозначение в рекламе, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства;

- о разрешении на строительство (срок действия);

- о планируемом подключении (технологическом присоединении) многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения, размере платы за такое подключение и планируемом подключении к сетям связи;

- об основных характеристиках жилых помещений и нежилых помещений в составе строящегося (создаваемого) в рамках проекта строительства многоквартирного дома;

- о составе общего имущества в строящемся (создаваемом) в рамках проекта строительства многоквартирном доме (перечень и характеристики технологического и инженерного оборудования, предназначенного для обслуживания более чем одного помещения в данном доме);

- о примерном графике реализации проекта строительства, включающем информацию об этапах и о сроках его реализации;

- о размере полностью оплаченного уставного капитала застройщика или сумме размеров полностью оплаченных уставного капитала застройщика в уставных (складочных) капиталах, уставных фондах связанных с застройщиком юридических лиц с указанием наименования, фирменного наименования, места нахождения и адреса электронной почты, номера телефонов;

- о сумме общей площади всех жилых помещений, площади всех нежилых помещений в составе всех многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, строительство (создание) которых осуществляется застройщиком в соответствии со всеми его проектными декларациями и которые не введены в эксплуатацию.

Административный орган вынес постановления о назначении административного наказания от 23.05.2017 № 46-вп/2017/231, от 23.05.2016 № 46-вп/2017/232 по части 2 статьи 14.28 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях в виде штрафа в размере 200 000 рублей по каждому.

Согласно пункту 4.4 раздела IV Методических указаний по заполнению форм ежеквартальной отчетности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, утвержденных приказом Федеральной службы по финансовым рынкам от 12.01.2006 № 06-2/пз-н (далее – методические указания) данные о количестве денежных средств, возвращенных застройщиком участникам долевого строительства в связи с расторжением договоров в отчетном периоде, о количестве денежных средств, израсходованных застройщиком, а также остаток привлеченных денежных средств за отчетный период указываются в сведениях об использовании застройщиком привлеченных денежных средств участников долевого строительства на основании данных бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности.

В представленной обществом отчетности «Сведения об использовании застройщиком привлеченных денежных средств участников долевого строительства» за 1 квартал 2016 года в графе 9 «Остаток привлеченных денежных средств участников долевого строительства на конец отчетного периода» - 208,7 млн. рублей, за 2 квартал 2016 года – 263,7 млн. рублей. В бухгалтерском балансе бухгалтерской (финансовой) отчетности на 31.03.2016, входящем в состав отчетности по стр. «Денежные средства и денежные эквиваленты» отражено значение – 4 тыс. руб., на 30.06.2016 – 113 тыс. рублей.

Административный орган вынес постановление о назначении административного наказания от 24.01.2017 № 002/725 по части 3 статьи 14.28 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях в виде штрафа в размере 50 000 рублей.

По факту выявленного нарушения в адрес общества с ограниченной ответственностью «Юг-Стройка» было направлено предписание административного органа от 12.10.2016 № АДС-253-ВК, согласно которому общество обязано устранить допущенные нарушения законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и (или) иных объектов недвижимости, а именно до 16.12.2016 представить Сведения об использовании застройщиком привлеченных денежных средств участников долевого строительства в соответствии с методическими указаниями. Однако в материалах дела отсутствуют доказательства исполнения указанного предписания.

В указанный срок вынесенное административным органом предписание обществом исполнено не было, что послужило основанием для вынесения постановления о назначении административного наказания от 24.01.2017 № 002/725 по части 4 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях в виде штрафа в размере 50 000 рублей.

Согласно статье 18 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» по расчетному счету застройщика могут осуществляться операции по зачислению и списанию денежных средств в соответствии с настоящим Федеральным законом. Денежные средства с расчетного счета застройщика могут использоваться только в следующих целях:

1) строительство (создание) одного или нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, в соответствии с проектной документацией при условии, что строительство (создание) указанных многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в пределах одного разрешения на строительство;

2) уплата арендной платы за земельные участки, на которых осуществляется строительство (создание) указанных в пункте 1 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

3) подготовка проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) указанных в пункте 1 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, государственной экологической экспертизы в случае, если требование об обязательном проведении таких экспертиз установлено федеральными законами;

4) строительство, реконструкция в границах земельного участка, правообладателем которого является застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) указанных в пункте 1 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к данным сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией;

5) внесение платы за подключение (технологическое присоединение) указанных в пункте 1 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения;

6) платежи по заключенному в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договору об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса и связанные с его исполнением, если строительство жилья экономического класса по этому договору осуществляется с привлечением денежных средств участников долевого строительства;

7) платежи по заключенному в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договору о развитии застроенной территории, если строительство (создание) указанных в пункте 1 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется на земельных участках, предоставленных застройщику на основании этого договора и находящихся в границах такой застроенной территории, с учетом требований статьи 18.1 настоящего Федерального закона;

8) платежи по заключенному в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности договору о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства жилья экономического класса, договору о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей, договору о комплексном развитии территории по инициативе органов местного самоуправления, если строительство (создание) указанных в пункте 1 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в соответствии с этими договорами, с учетом требований статьи 18.1 настоящего Федерального закона;

9) подготовка документации по планировке территории, строительство и (или) реконструкция в границах такой территории объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для

размещения детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, поликлиник, и объектов транспортной инфраструктуры (дорог, тротуаров, велосипедных дорожек) в случае безвозмездной передачи объектов транспортной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность, если строительство (создание) указанных в пункте 1 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в иных случаях, не указанных в пунктах 6 - 8 настоящей части, с учетом требований статьи 18.1 настоящего Федерального закона;

10) уплата процентов и погашение основной суммы долга по целевым кредитам на строительство (создание) указанных в пункте 1 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также строительство (создание) иных объектов недвижимости в случаях, указанных в пунктах 7 - 9 настоящей части, с учетом требований статьи 18.1 настоящего Федерального закона;

11) платежи, связанные с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве;

12) размещение временно свободных денежных средств на депозите на банковском счете, открытом в уполномоченном банке;

13) оплата услуг уполномоченного банка по совершению операций с денежными средствами, находящимися на расчетном счете застройщика;

14) уплата налогов, сборов и иных обязательных взносов, уплачиваемых в бюджет соответствующего уровня бюджетной системы Российской Федерации и (или) государственные внебюджетные фонды в порядке и на условиях, которые определяются законодательством Российской Федерации, в том числе штрафов, пеней и иных санкций за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанности по уплате налогов, сборов и иных обязательных взносов в бюджет соответствующего уровня бюджетной системы Российской Федерации и (или) государственные внебюджетные фонды, а также административных штрафов и установленных уголовным законодательством штрафов;

15) уплата обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд;

16) возврат участнику долевого строительства денежных средств, уплаченных им в счет цены договора, а также процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в случаях, предусмотренных статьей 9 настоящего Федерального закона;

17) оплата труда при условии одновременной уплаты соответствующих налогов, страховых взносов в Пенсионный фонд Российской Федерации, Фонд социального страхования Российской Федерации, Федеральный фонд обязательного медицинского страхования;

18) оплата услуг коммерческой организации, осуществляющей функции единоличного исполнительного органа застройщика;

19) денежные выплаты, связанные с предоставлением работникам гарантий и компенсаций, предусмотренных Трудовым кодексом Российской Федерации;

20) оплата иных расходов, в том числе расходов на рекламу, коммунальные услуги, услуги связи, затрат, связанных с арендой нежилого помещения в целях обеспечения деятельности застройщика, включая размещение органов управления и работников застройщика, а также их рабочих мест и оргтехники.

Расходы, предусмотренные пунктами 13, 17 - 20 части 1 настоящей статьи, не могут составлять более чем десять процентов от проектной стоимости строительства.

Осуществление операций по расчетному счету застройщика в целях, не связанных с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством (созданием) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство, не допускается.

Совокупный размер авансовых платежей в целях, указанных в пунктах 1, 3, 4 и 9 части 1 настоящей статьи, не должен превышать тридцать процентов от проектной стоимости строительства.

Застройщик обязан обеспечить ведение учета денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства, отдельно в отношении каждого многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, указанных в пункте 1 части 1 настоящей статьи.

Застройщик не вправе осуществлять иную деятельность, за исключением деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством (созданием) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство.

Застройщик не вправе:

- 1) привлекать средства в форме кредитов, займов, ссуд, за исключением целевых кредитов на строительство в соответствии с требованиями части 6 настоящей статьи;
- 2) использовать принадлежащее ему имущество для обеспечения исполнения обязательств третьих лиц, а также для обеспечения исполнения собственных обязательств застройщика перед третьими лицами, не связанных с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством (созданием) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство;
- 3) принимать на себя обязательства по обеспечению исполнения обязательств третьих лиц;
- 4) выпускать или выдавать ценные бумаги, за исключением акций;
- 5) предоставлять займы и ссуды;
- 6) приобретать ценные бумаги;
- 7) создавать коммерческие и некоммерческие организации, участвовать в уставных капиталах хозяйственных обществ, имуществе иных коммерческих и некоммерческих организаций;
- 8) совершать иные сделки, не связанные с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством (созданием) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство или с обеспечением деятельности застройщика.

Денежные средства с расчетного счета застройщика могут использоваться в целях, не указанных в части 1 настоящей статьи, только после исполнения обязательств застройщика перед всеми участниками долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, заключенным в отношении объектов долевого строительства, входящих в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строительство которых осуществляется в пределах одного разрешения на строительство.

Сделка, совершенная застройщиком с нарушением требований настоящей статьи, может быть признана судом недействительной по иску застройщика, его учредителя (участника) или кредиторов застройщика, уполномоченного органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, указанного в части 2 статьи 23 настоящего Федерального закона, либо публично-правовой компании "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства", если доказано, что другая сторона сделки знала или должна была знать об установленных ограничениях. Предполагается, что другая сторона сделки знала об установленных ограничениях в случае, если полное фирменное наименование юридического лица содержит слова "специализированный застройщик".

Административным органом на основании приказа от 24.07.2017 № 89-вп/2017 в отношении общества была проведена внеплановая проверка по вопросам исполнения требований законодательства об участии в долевом строительстве при строительстве объекта Многоэтажный жилой комплекс «Мир» на участке по ул. Западный обход в г. Краснодаре, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0118001:2960.

Проверкой установлено, что в нарушение статьи 18 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и

иных объектов недвижимости» обществом было направлено 228 125 655,30 рубля на цели, не связанные со строительством объекта долевого строительства. Указанные денежные средства были направлены на предоставление займов гр. Бесчастному Д.И.

По факту выявленного нарушения в адрес общества с ограниченной ответственностью «Юг-Стройка» было направлено предписание административного органа от 04.09.2017 № ГКН-88-АС, согласно которому общество обязано устранить допущенные нарушения законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и (или) иных объектов недвижимости, а именно до 02.11.2017 восстановить денежные средства на общую сумму 228 125 655,30 рубля, израсходованные на цели не связанные со строительством объекта «Многоэтажный жилой комплекс «Мир» на участке по ул. Западный обход в г. Краснодаре, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0118001:2960» на расчетных счетах или в кассе застройщика, либо путем направления их на строительство (создание) указанного объекта.

Согласно представленной отчетности общества с ограниченной ответственностью «Юг-Стройка» с заключенными договорами участия в долевом строительстве срок передачи участникам долевого строительства объектов:

- Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой по ул. Солнечной 18/15 в г. Краснодаре, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0141008:249, установлен на 16.12.2016, продлен до 10.12.2017;

- Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой по ул. Монтажников, 1/2 в г. Краснодаре, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0202001:70 установлен на 10.02.2017, продлен до 30.09.2017;

- Многоэтажный жилой комплекс «Мир» на участке по ул. Западный обход в г. Краснодаре, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0118001:2960 установлен на 4 квартал 2016 года, продлен до 3 квартала 2017 года.

Однако в материалах дела отсутствуют доказательства ведения в настоящее время строительства объектов долевого строительства.

Информация о выдаче обществу с ограниченной ответственностью «Юг-Стройка» разрешений на ввод в эксплуатацию вышеуказанных объектов в административный орган не поступала. Сведения о направлении участникам долевого строительства объектов соответствующей информации и предложения об изменении договоров участия в долевом строительстве в административный орган не представлены.

Вышеуказанное свидетельствует о грубом и систематическом нарушении со стороны ООО «Юг-Стройка» норм действующего законодательства, регулирующих отношения в области долевого строительства, ставящим под угрозу права и законные интересы участников долевого строительства, граждан и юридических лиц, вкладывающих средства в строительство жилья и иных объектов недвижимости.

Согласно пунктам 1,4 части 15 статьи 23 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» контролирующий орган вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о приостановлении на определенный срок осуществления застройщиком деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в случае, если более чем на тридцать дней задержано представление отчетности, предусмотренной настоящим Федеральным законом; застройщиком не исполнялись требования настоящего Федерального закона, а также принятых в соответствии с ним иных нормативных правовых актов при условии, что в течение одного года к застройщику два и более раза применялись предусмотренные настоящим Федеральным законом меры воздействия.

Согласно части 1 статьи 64 и части 1 статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации доказательствами по делу являются полученные в предусмотренном настоящим Кодексом и другими федеральными законами порядке сведения о фактах, на основании которых арбитражный суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения лиц, участвующих в деле, а также иные обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения дела.

В соответствии с частями 1, 2 статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Арбитражный суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности.

Обществом не представлено в материалы дела доказательств принятия всех зависящих от него мер по выявлению и недопущению нарушений.

Судом также не установлено обстоятельств, объективно препятствовавших обществу в надлежащем исполнении установленных законом требований.

Таким образом, требования заявителя о приостановлении на 12 месяцев с момента вступления в законную силу решения суда по настоящему делу осуществление ООО «Юг-Стройка» деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а именно:

- Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой по ул. Солнечной 18/15 в г. Краснодаре, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0141008:249;

- Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой по ул. Монтажных, 1/2 в г. Краснодаре, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0202001:70;

- Многоэтажный жилой комплекс «Мир» на участке по ул. Западный обход в г. Краснодаре, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0118001:2960.

С учетом изложенного и руководствуясь статьями 167-170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Приостановить на двенадцать месяцев с момента вступления в законную силу решения суда по настоящему делу осуществление ООО «Юг-Стройка», г. Сочи (ИНН 2320201415, ОГРН 1122366005960) деятельности связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а именно:

- Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой по ул. Солнечной 18/15 в г. Краснодаре, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0141008:249;

- Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой по ул. Монтажных, 1/2 в г. Краснодаре, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0202001:70;

- Многоэтажный жилой комплекс «Мир» на участке по ул. Западный обход в г. Краснодаре, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0118001:2960.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Юг-Стройка», г. Сочи (ИНН 2320201415, ОГРН 1122366005960) в доход федерального бюджета сумму государственной пошлины в размере в размере 3 000 (три тысячи) рублей.

Решение может быть обжаловано в течение месяца с момента его принятия в Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд.

Судья

Д.М. Шкира